

تحسين بدل إيجار الأملاك الوقفية كأداة لحمايتها

Updating the rent of Endowment property as a mechanism to protect it

د. فضيلة بارش¹

جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية قسنطينة

Bareche.fadila@yahoo.fr

تاريخ الوصول 2022/12/24 القبول 2023/05/04 النشر على الخط 2023/06/05

Received 24/12/2022 Accepted 04/05/2023 Published online 05/06/2023

ملخص:

تعتبر صيغة الإيجار من بين الصيغ الشائع تطبيقها في الاستثمار بالقطاع الوقفي بالجزائر، ويمكن أن تكون هذه الصيغة مهمة في المحافظة على الملك الوقفي بالوطن وتحقيق ديمومة منفعته، وذلك من خلال جعله مواكبا للتطورات المالية في نشاط السوق العقاري، وتمحورت إشكالية الدراسة في البحث في أهمية تحسين بدل إيجار الأملاك الوقفية من اجل المحافظة على هذه الأملاك من الاندثار وإعطائها وزنها الحقيقي في السوق العقاري، كما هدفت الدراسة إلى إلقاء الضوء على أهم الأساسيات المتعلقة بحماية الأملاك الوقفية وآليات تطبيق صيغة الإيجار في استغلال هذه الأملاك وفقا للتشريع الجزائري، وركزت الدراسة على إظهار آليات تحسين بدل إيجار الأملاك الوقفية وضرورتها للحفاظ على ديمومة هذه الأملاك وزيادة منافعها، لتصل الدراسة إلى مجموعة نتائج تدل على الأهمية الواضحة لتحسين بدل إيجار الملك الوقفي لحمايته والمحافظة عليه من التعدي، وضمان مكانته الحقيقية في السوق العقاري.

الكلمات المفتاحية: إيجار الأملاك الوقفية، تحسين بدل إيجار الملك الوقفي ، حماية الأملاك الوقفية.

Abstract:

The lease formula is among the common formulas applied in investing in the endowment sector in Algeria, and this formula can be important in preserving the endowment(waqf) fin property in the country and achieving the sustainability of its benefit' by making it keep pace with financial developments in the real property market activity, and the problem of the study focused on Researching the importance of Updating the rent of Endowment(waqf) property in order to preserve these properties from extinction and give them.The study aimed to clarify the basics related to the protection of endowment(waqf) properties and the mechanisms of applying the lease formula in the exploitation of these properties in accordance with Algerian law, The study also referred to how to Rent update the rent allowance for endowment properties, and its necessity to preserve the permanence of these properties and increase their benefits' the study reached a set of results that indicate the clear importance of protecting endowment property and the necessity of Rent update its rent allowance to preserve it and ensure its true position in the real estate market.

Keywords: Endowment property rent ,Updating the property lease of endowment, Protection of waqf property.

مقدمة:

زاد الاهتمام بشكل واضح مؤخرا بالقطاع الوقفي وآليات عمله في الجزائر، حيث أصبح يعتبر قطاعا صاعدا في طور النجاح ، متوفر على مجموعة من الهياكل والمقومات التي تساعده على النهوض والتطور، غير أنه يحتاج للمزيد من الجهود لأجل ضمان نجاحه وديمومة منافعه وتوسع حظيرة أملاكه، والمحافظة عليه وازدهاره، خاصة ما تعلق الأمر باسترجاع الأملاك الوقفية المندثرة وفتح شهية أفراد المجتمع لحبس المزيد من الأملاك، والعمل على تشجيع الاستثمار فيه لخلق ثروة وقفية جديدة تجعل أمر توسعة عدد وحجم الأملاك الوقفية قائما وممكنا.

وتعتبر الأملاك الوقفية بمختلف أنواعها، و الموجودة حاليا بالوطن ذات أهمية كبيرة، خاصة بعد الاهتمام بعملية تحين بدل إيجار الأملاك الوقفية المتاحة، وحسن استغلالها من ناحية، والبحث في كيفية استرجاع الأملاك المندثرة والمعتدى عليها، وتوجيهها نحو الاستثمار من ناحية أخرى، إضافة إلى الترسانة من القوانين المتعلقة بإدارة واستثمار الأموال الوقفية بالوطن، والتي فتحت المجال أمام البحث في كيفية ترقية القطاع الوقفي أكثر وتنمية عوائده والمحافظة عليه.

ومن هنا جاءت فكرة البحث هذه، ولقد انطلقت الدراسة من إشكالية أساسية مفادها: كيف تساهم عملية تحين بدل إيجار الأملاك الوقفية في حماية هذه الأملاك وترقية القطاع الوقفي بالجزائر؟.

وتتمثل فروض الدراسة في أن عملية تحين بدل إيجار الأملاك الوقفية من بين الأساليب التي تساهم في حماية هذه الأملاك والمحافظة عليها، وذلك من خلال حسن تطبيق مبادئ صيغة الإجارة وإعطاء الوزن الحقيقي لهذه الأملاك الوقفية العقارية كما أي عقار متوفر في السوق العقارية.

وتكمن أهمية هذه الدراسة في الاطلاع على أهم القوانين المتعلقة باستغلال الأموال الوقفية بالوطن، وفهم عملية تحين بدل إيجار هذه الأملاك.

كما تهدف الدراسة بشكل عام إلى محاولة إلقاء الضوء على طرق وكيفيات وآليات إيجار الأملاك الوقفية بالطريقة التي يتم المحافظة فيها على هذه الأملاك من الاستغلال الغير عقلاني والغير مشروع، وإظهار أهمية تحين بدل إيجار هذه الأملاك ضمانا وحماية لها.

وللإجابة على إشكاليات الدراسة، اعتمدنا في أسلوب بحثنا ودراستنا على المنهج الوصفي التحليلي في التعريف بمختلف جوانب هذا الموضوع ، إضافة إلى المنهج التاريخي لتبيان التطور التشريعي لآليات استثمار الأملاك الوقفية وكذا استخدام مجموعة إحصائيات رقمية في موضوع الدراسة.

وقد تم تقسيم العمل في هذه الدراسة إلى جزئيتين أساسيتين تمثلتا في:

أولاً: آليات حماية الأملاك الوقفية وفقا للقانون الجزائري.

ثانياً: أساسيات عقد إيجار الأملاك الوقفية وأساليب تحين بدل إيجارها.

1. آليات حماية الأملاك الوقفية وفقا للقانون الجزائري:

هنالك العديد من الآليات المساعدة في عملية حماية الأموال الوقفية وحفظها وصيانة حقوقها، وضمان عدم التعدي عليها من مستغليها أو غير مستغليها، وهذه الآليات قد جاء بمعظمها المشرع الجزائري، وشدد على عقاب المتعدين عليها، كما نستشعر وجود محاولات لتغطية كل احتياجات القطاع الوقفي في مجال إدارته وتسييره، وهذا من خلال سن مجموعة من القوانين والمراسيم الموجهة من السلطة الوصية لتنظيم إدارة واستغلال الحظيرة الوقفية بهدف حمايتها وضمان ديمومة منفعتها ومواكبة أساليب استغلالها للتطورات الحاصلة في عالم المال والاستثمار في مجال التمويل والاستثمار الإسلامي، وفيما يلي نوجز أهم ما أشار إليه المشرع الجزائري وكذا كيان القطاع الوقفي لحماية الأملاك الوقفية، مع الإشارة لطبيعة الوقف القاضي بحمايته من خلال الصفات التي تميزه عن باقي القطاعات.

1.1. الوقف يتمتع بالحماية من خلال مميزاته وطبيعته نشاطه الخاصة الدينية:

يتملك الوقف العام أهمية ومكانة خاصة وذلك نظرا لطبيعته الدينية والتعبدية والذي يحتل مكانة مهمة في مجتمعنا الإسلامي تكاد تعلق فيها عن الأملاك العامة وهو ما جعل المشرع الجزائري يوليه أهمية خاصة من خلال حمايته بنصوص قانونية. فلقد نصت المادة 52 من التعديل الدستوري لسنة 1996 على أن "الأملاك الوقفية وأملاك الجمعيات الخيرية معترف بها ويحمي القانون تخصيصها" وهي مادة تعتبر سقفا للحماية القانونية للأملاك الوقفية وترك المؤسس الدستوري أمر تفصيل تلك الحماية للقواعد القانونية.

وتبرز معالم حماية المشرع الجزائري للأملاك الوقفية فيما يلي:

- الأملاك الوقفية غير قابلة للتصرف فيها: مادام الوقف يتمتع بالشخصية المعنوية وبذمة مالية مستقلة فهي عناصر كفيلة بأن تجعله خارجا عن الملكيات الخاصة مما يعني عدم إمكانية التصرف فيه، وهذا ما أقره المشرع الجزائري من خلال المادة 23 من قانون 10/91 التي تنص على: "لا يجوز التصرف في أصل الملك الوقفي المنتفع به، بأية صفة من صفات التصرف سواء بالبيع أو الهبة أو التنازل أو غيرها."

- الأملاك الوقفية غير قابلة للحجز: وهو عنصر مقترن بالعنصر الأول إذ أن المتعارف قانونا أن الأملاك التي يمكن الحجز عليها هي تلك التي يصح التصرف فيها وهو ما لا يتوفر في الأملاك الوقفية وما يعاب على النص القانوني انه أغفل النص صراحة على عدم قابلية الأملاك الوقفية للحجز عليها رغم إمكانية استنتاج ذلك ضمنا.

- الأملاك الوقفية لا تكتسب بالتقادم: لقد أغفل المشرع الجزائري في المادة 03 من المرسوم 83-352 المؤرخ في 21 مايو 1983 المتضمن إجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية أن يستثنى صراحة الأملاك الوقفية من الأملاك الجائز تملكها بالتقادم المكسب، غير أنه وبالرجوع إلى الشريعة الإسلامية نجد أن الفقهاء أقروا بأن الأوقاف من حقوق الله تعالى والتي لا تسقط بالحيازة ولو طال عليها المدة كما أن دعوى ديون الوقف لا تسقط بتقادم الزمن وهو ما يراه جمهور الفقهاء لذلك وجب القول بضرورة النص على عدم إمكان تملك الملك الوقفي بالتقادم.

- الوقف العام غير قابل للنزع ولا للتخصيص: تنص المادة 24 من قانون 10/91¹ على أنه: "لا يجوز أن تعوض عين موقوفة أو يستبدل بها ملك آخر إلا في الحالات الآتية:

- حالة تعرضه للضياع أو الاندثار.
- حالة فقدان منفعة الملك الوقفي مع عدم إمكان إصلاحه.
- حالة ضرورة عامة كتوسيع مسجد أو مقبرة أو طريق عام في حدود ما تسمح به الشريعة الإسلامية.
- حالة انعدام المنفعة في العقار الموقوف وانتفاء إتيانه بنفع قط، شريطة تعويضه بعقار يكون مماثلاً أو أفضل منه.
- تثبت الحالات المبينة أعلاه بقرار من السلطة الوصية بعد المعاينة والخبرة.

- الوقف العام غير قابل للتغيير: تنص المادة 25 من قانون 10/91 على أنه: "كل تغيير يحدث بناءً كان أو غرساً، يلحق بالعين الموقوفة ويبقى الوقف قائماً شرعاً مهما كان نوع ذلك التغيير، وتسوى الحالات المخالفة لأحكام هذه المادة عن طريق التراضي بين المعنيين والسلطة المكلفة بالأوقاف طبقاً لأحكام هذا القانون مع مراعاة أحكام المادة 02"، وهذا يعني أن الوقف لا يتغير طابعه الوقفي رغم ما يمكن أن يطاله من تغيير مادي فإنه يبقى دائماً وفقاً².

- ولأن مؤسسة الوقف هذه تتمتع بالشخصية المعنوية وهي نابعة من الشريعة الإسلامية، ويترب على إضفاء الشخصية المعنوية على الوقف نتائج قانونية على قدر كبير من الأهمية، وباعتبار الوقف مؤسسة قائمة بذاتها، فإنه يترب عليه مجموعة من الآثار الهامة التي تعبر عن حقيقته وغايته المقصودة منه، كما تؤكد وجوده وتضمن بقاءه واستمراره، وبما أن القانون يعطي للشخص الاعتباري الحق في التمتع بجميع الحقوق إلا ما كان منها ملازماً لصفة الإنسان الطبيعية، فإنه تظهر بعض الخصوصية بالنسبة للملك الوقفي فيما يخص بعض الحقوق، ويتعلق الأمر بالطابع المؤسسي للملك الوقفي، واستقلالية الذمة المالية، الأهلية، الموطن، والتمثيل القانوني له يعبر عن إرادته والتقاضي باسمه، أي إثبات حق التقاضي، أين يمكنه هذا الحق من أن يكون مدعياً أو مدعى عليه، ويمثله قانونياً وزير الشؤون الدينية والأوقاف الذي يفوض ذلك للمدراء الولائيين.

2.1 استرجاع الأملاك الوقفية وتسوية وضعيتها القانونية:

تعتبر عملية البحث عن الأملاك الوقفية واسترجاعها من أهم الخطوات القاضية بتنشيط القطاع الوقفي وترقية الحضيرة الوقفية، باعتباره أسلوباً للمحافظة على الأملاك الوقفية من الاندثار والتعدي والضياع، ووفقاً لقانون 10/91 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف، إضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 01/12/1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك³، حيث جاء منها في الفصل الثاني الفرع الأول تسوية وضعيتها الأملاك الوقفية لاسيما المواد 4، 5، 6، حيث تتم عملية التسوية بنقل ملكية الأراضي الوقفية المخصصة لبناء المساجد أو المشاريع الدينية مقابل مبلغ رمزي يخصم من حساب الأوقاف العامة لفائدة المالك الأصلي طبقاً لأحكام القانون 10/91 المادة 43 منه، وتسوية وضعيتها

¹ الجريدة الرسمية رقم 21 الصادرة بتاريخ 08 ماي 1991م - ص 690 - 692.

² تقار عبد الكريم - تسيير الأملاك الوقفية في الجزائر - ص 11 / 12 - متوفر بتاريخ 10/10/2022 بالموقع: <https://elmouhami.com>.

³ الجريدة الرسمية رقم 90 الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1998م - ص 15 - 21.

العقارات الوقفية التي ضمت إلى أملاك الدولة أتم منحها إياها أشخاص طبيعيين أو معنويون تسوى وتقيّد رسمياً لدى مصالح الشهر العقاري بالمحافظات العقارية.

وعليه فتم عملية استرجاع الملك الوقفي على أسلوبيين:

أولاً: استرجاع الأملاك الوقفية التي تكتشف ويتم استرجاعها بشكل تدريجي.

ثانياً: الأملاك التي يتبين أنها بحوزة الدولة (خاصة وعامة) أي أملاك للدولة.

وتتم عملية التسوية القانونية¹ لهذه الأملاك المسترجعة كما يلي:

أولاً: في حالة وجود عقد الوقف: فتسترجع وفقاً للقانون ويصبح للملك الوقفي رقم جرد يمثل في حظيرة الأملاك الوقفية.

ثانياً: في حالة عدم وجود عقد وقف أو وجود عقد وقف عرفي فتتم التسوية القانونية لهذا الملك من خلال إحداث له خبرة عقارية من المختصين للتأكد من أصل ملكية هذا الوعاء العقاري، وحيث أن المشرع لم يترك فراغ قانوني، ومن أهم الحركات القانونية في هذه الحالة إيجاد وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي بإتباع الإجراءات القانونية المنصوص عليها القانون والمتعارف عليها، وذلك وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 336-2000 المؤرخ في 26/10/2000 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروطه وكيفيات إصدارها وتسليمها، وبمجرد جرد الملك الوقفي وفتح ملف له لمتابعته وحمايته تنطلق عملية البحث في إمكانية استثماره والحفاظة عليه.

ويساهم في نجاح البحث عن الأملاك الوقفية المندثرة واسترجاعها من قبل وزارة الشؤون الدينية والأوقاف بمختلف مديرياتها، كل من مصالح أملاك الدولة، والمحافظات العقارية والمحاكم الإقليمية والفرعية وكذا مصالح وزارة الفلاحة خاصة بالنسبة للأملاك الوقفية الموجودة في مستثمرات فلاحية.

كما تجدر الإشارة إلى أن الوقف معفى من رسوم التسجيل، حيث تنص المادة 44 من قانون 10/91 على أنه: "تعفى الأملاك الوقفية العامة من رسوم التسجيل والضرائب والرسوم الأخرى لكونها عمل من أعمال البر والخير."

3.1 جرد وحصر الأملاك الوقفية:

يحدث للأملاك الوقفية سجل خاص بها يربط كل ملك وقفي برقم جرد خاص به، ويتم وضع بطاقة تعيين خاصة بكل ملك تحوي المعلومات الضرورية الخاصة بالعين الموقوفة وذلك حسب تعليمات وزارية رقم 143 مؤرخة بتاريخ 03/08/2003 وفقاً للمادة 8 مكرر من المادة الثالثة من قانون 07/01 المؤرخ في 22/05/2001 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف 10/91 حيث يحدث لدى المصالح المعنية لأملاك الدولة سجل عقاري خاص بالأملاك الوقفية تسجل فيه العقارات الوقفية وتشعر السلطة المكلفة بالأوقاف بذلك.

¹ يقصد بالتسوية القانونية، إعطاء الصبغة القانونية لعقد ملك الوقف، أي الإثبات القانوني لعقد ووجود للملك الوقفي، وانتمائه للحظيرة الوقفية، وذلك من خلال الاستعانة بمختلف الإدارات بالدولة المتخصصة في الأمر مثل مديريات أملاك الدولة والمحافظات العقارية من التسجيل والشهر العقاري، وكذا المكاتب الخاصة مثل مكاتب الخبراء العقاريين وكذا الموثقين.

وبتاريخ 2003/02/05 تم إصدار مرسوم تنفيذي تحت رقم 03-53 نص على وجوب جرد الأملاك الوقفية الموجودة بالخارج، كما نصت التعليمات الوزارية رقم 143 المؤرخة في 2003/08/08 على الكيفية التي يتم من خلالها جرد الأملاك الوقفية عن طريق سجل الجرد والمحاسبة وبطاقات التعيين للملك الوقفي على مستوى مديريات الشؤون الدينية والأوقاف. إضافة إلى المذكرة رقم 188 المؤرخة في 2002/06/11 الذي تبين فيه شكل السجل الخاص بالملك الوقفي وما يجويه من معلومات وهذا في إطار عملية البحث وحصر الأملاك الوقفية، زد على ذلك المذكرة الوزارية رقم 06/03 المؤرخة بتاريخ 2006/09/23 التي تحدد كيفية وشروط شطب الملك الوقفي.

4.1 حماية الملك الوقفي في قانون التوجيه العقاري¹:

يعتبر قانون التوجيه العقاري النص المرجعي الذي يحدد القوام المادي والتقني، والنظام القانوني للأملاك العقارية، ولقد أراد المشرع من خلاله رد الاعتبار للملكية العقارية عموماً، ومحاولة التكفير عن الأضرار البالغة التي سببها تطبيق قانون الثورة الزراعية، في حق الأملاك العقارية لاسيما ملكية الخواص وملكية الوقف. وتتجلى معالم الحماية التي أسداها هذا القانون للأملاك الوقفية في:

- ✓ تجسيد الوجود القانوني لهذه الأملاك بالاعتراف بها صنفاً مستقلاً من أصناف الملكية إلى جانب ملكية الخواص والأملاك الوطنية، حيث نصت المادة 23 منه على أنه تصنف الأملاك العقارية على مختلف أنواعها ضمن الأصناف القانونية الآتية: الأملاك الوطنية - أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة - الأملاك الوقفية.
- ✓ تعريف الأملاك الوقفية في المادة 31 منه مؤكداً على صفة الدوام والطابع الخيري للوقف، وهو ما يحمي هذه الأملاك ضد كل محاولة لإنهائها أو تغييرها.
- ✓ إحالة مسألة تكوين هذه الأملاك وتسييرها إلى قانون خاص، الأمر الذي يعزز استقلالية تسييرها المالي والإداري.
- ✓ إلغاء الأمر 73 - 71 المتعلق بالثورة الزراعية الذي سبب الكثير من الأضرار لأشخاص، حيث أمتت في ظله الكثير من الأملاك الوقفية، وكذا إلغاء الأمر 26 - 74 المؤرخ في 20 / 02 / 1974 المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات والذي أساء هو الآخر للوقف.
- ✓ فتح باب استرجاع الأراضي الوقفية التي أمتت في إطار الأمر 73 - 71 إلى أصحابها الأصليين طبقاً لنص المادة 76 منه والتي قصرت عملية الاسترجاع على الأشخاص الطبيعيين دون المعنويين، إلا أنها تؤكد التوجه الجديد للسياسة العقارية في البلاد التي تسعى إلى تكريس حماية للملكية العقارية بمختلف أصنافها.
- غير أن الواقع المعاش في القطاع الوقفي لا يوحى بذلك مطلقاً، حيث لازالت العديد من العقود التوثيقية أو ما يسمى بالتسوية القانونية لعقود مجموعة من المساجد مبنية على أراضي مستثمرات فلاحية، عالقة دون الوصول لتسوية واضحة لوضعيتها.

¹ غربي علي / حضراوي الهادي - الحماية القانونية والقضائية للأملاك الوقفية في الجزائر - مجلوه الحقوق والعلوم الإنسانية - جامعة زباني عاشور الحلفة - عدد 1 - مارس 2016 - ص 334.

5.1 استثمار الأملاك الوقفية:

الاستثمار في معناه اللغوي هو مشتق من استثمر يستثمر، وهو مشتق من الثمر، والجمع ثمار وثمرات وثمر¹، والثمر أيضا الولد²، فيقال الولد ثمرة القلب، والثمر الزيادة والكثرة، يقال ثمر ماله أي نماء، والثمر حمل الشجر³، ونقول أثمر الرجل إذا كثر ماله⁴، كما يطلق الثمر على أنواع المال، كالذهب والفضة⁵، أما معنى الاستثمار في لاصطلاح الفقهي هو مرتبط بمصطلح التثمين، وهو لفظ في عرف الفقهاء ذكر عند التحدث عن السفية والرشيد، فقالوا: الرشيد هو القادر على تثمين ماله وإصلاحه، والسفيه هو غير ذلك، قال الإمام مالك رحمه الله: الرشيد هو تثمين المال وإصلاحه فقط⁶، والتثمين ما نعني به اليوم الاستثمار، وقد ذهب الفقيه الشيرازي الشافعي في كتاب المهذب إلى استخدام لفظ نماء للدلالة على معنى الاستثمار، فقال: ولأن الأثمان لا يتوصل إلى نمائها المقصود إلا بالعمل فجاز المعاملة عليها ببعض النماء⁶.

والاستثمار في المعنى الاقتصادي والمالي: هو استخدام الأموال في الإنتاج مباشرة بشراء الآلات والمواد الأولية، أو بطريقة غير مباشرة من خلال شراء الأسهم.

ويعرف الاستثمار أيضا بأنه توظيف الأموال في أصول متنوعة للحصول على تدفقات مالية أكثر في المستقبل، أو هو توظيف الأموال الفائضة من خلال أدوات استثمارية متنوعة، بهدف إيجاد إنتاج جديد، أو توسيع إنتاج حالي، وزيادة تكوين رأس المال على مستوى الاقتصاد والمجتمع، أو لتحقيق زيادة فعلية في الثروة. فهذه الاستثمار عادة تعظيم ثروة المستثمر وإنعاش الاقتصاد وزيادة رفاهية المجتمع وتوظيف الأموال للحصول على العائد⁷.

أما الاستثمار وفقا للمنهج الإسلامي: فهو زيادة في الطاقة الإنتاجية للفرد والمجتمع معا، ومثاله فعل الرسول عليه الصلاة والسلام مع ذلك السائل، صاحب المجلس والقعب، حيث أمره بشراء أداة استثمارية، هي القدوم، والعمل عليها في الاحتطاب، وكذلك فعله عليه الصلاة والسلام مع الزبير ابن العوام، بإعطائه أرضا لم تكن مزروعة، ليجري فيها الماء ويزرعها. فالإسلام يشجع على الاستثمار ويحث عليه، ويؤكد على التربية الروحية والنفسية والأخلاقية، والتي تزيد من كفاءة الإنسان وقدراته الإنتاجية، فيمنع الاستثمار أولا فيما يؤدي إلى الحرام، وثانيا في أن يترافق مع أساليب محرمة كالرشوة والكذب والغش والخداع، وثالثا في الإسراف والإتلاف وإضاعة الموارد، فالمال مال الله عز وجل والإنسان مستخلف فيه، فلا بد من انتهاج منهج الله تعالى (منهج الحق) في

¹ أحمد ابن فارس بن زكريا أبو الحسيني - معجم مقاييس اللغة - جزء 1 - مصر - مكتبة الخانجي - ط3 - 1981م - ص388.

² محمد مرتضى بن محمد الحسيني الزبيدي - تاج العروس - ج10 - بيروت/لبنان - دار الكتب العلمية - ط1 - 2007م. ص329.

³ الفيروز آبادي - القاموس المحيط - ص180.

⁴ إسماعيل ابن حماد الجوهري - معجم الصحاح - مادة ثمر - ص143.

⁵ ابن منظور - لسان العرب - ج2 - ص126.

⁶ محمود محمد حمودة - الاستثمار والمعاملات المالية في الإسلام - عمان/الأردن - الوراق للنشر والتوزيع - ط1 - 2006م - ص29.

⁷ دريد كامل آل شبيب - الاستثمار والتحليل الاستثماري - الأردن/عمان - دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع - ط2009م - ص15-18-25.

استثمار هذا المال وتسييره والمحافظة عليه، وجعل استغلاله قائما على الأخلاق والمبادئ الطيبة والتنافس الشريف والعدل¹. ويكون الاستثمار في الأوراق المالية وفي العقارات، وفي السلع والمشروعات الاقتصادية، وغيرها.

ويربط الاستثمار بالمعنى العام والخاص للوقف فانه يمكن تعريف الاستثمار الوقفي بأنه "توظيف الأصول الوقفية سواء أكانت مادية أو مالية، بهدف المحافظة عليها وتنميتها بما يتناسب والشريعة الإسلامية، وفي ظل سياسات قليلة المخاطر، وذلك لتحقيق عوائد مناسبة في المستقبل تساعد في تحقيق أهدافها السامية"²، وباعتبار أن استثمار الملك الوقفي يساهم في المحافظة عليه وحمايته وضمان ديمومة وجوده وديمومة منفعة كان لزاما السعي وراء استغلال واستثمار الأملاك الوقفية الصالحة لذلك بشكل سليم وسريع.

وقد أشار المشرع الجزائري في جملة من القوانين والمراسيم التنفيذية إلى كفاءات وصيغ استغلال واستثمار الأملاك الوقفية، بحسب طبيعة هذه الأملاك ومجال استثمارها ومن بينها صيغة الإجارة، وتمثل أهم هذه القوانين في قانون 10/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991م المتعلق بالأوقاف، والمرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998م والذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكفاءات ذلك، وكذا قانون 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل والمتمم للقانون 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991م³، والمتعلق بالأوقاف، والمرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10 فبراير 2014م، الذي يحدد شروط وكفاءات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة⁴، والمرسوم التنفيذي رقم 18-213 المؤرخ في 20 أوت 2018م، الذي يحدد شروط وكفاءات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية⁵، وختاما المرسوم التنفيذي رقم 179/21 المؤرخ في 3 ماي 2021م، والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للأوقاف والزكاة وتحديد قانونه الأساسي.

كما يمكن الإشارة إلى نقطة مهمة في حماية الملك الوقفي تتمثل في إنشاء الديوان الوطني للأوقاف والزكاة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 21-179 الصادر بتاريخ 03 ماي 2021م والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للأوقاف والزكاة وتحديد قانونه الأساسي، بمثابة قفزة نوعية لاحتواء الحظيرة الوقفية وتخصيص هيئة متخصصة في مجال إدارة الأموال الوقفية، زد على ذلك الأمر الذي سيساعد على ظهور وتميز القطاع الوقفي كمؤسسة رائدة متخصصة مستقلة بذاتها، وهذا ما سيزيد الثقة في هذا القطاع.

¹ علي محي الدين القرّة داغي - المعالم الأساسية للمنهج الإسلامي في الاستثمار - مجلة مجمع الفقه الإسلامي - الدورة 9 - العدد 9 - الجزء 2 - 1996م - ص 15-51-60.

² زكرياء بن تونس، استثمار الأموال الوقفية العامة في الجزائر، مجلة الصراط، المجلد 24، العدد 1، جوان 2022، ص 617.

³ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 29 الصادرة بتاريخ 23 ماي 2001 - ص 07-10.

⁴ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 09 الصادرة بتاريخ 20 فبراير 2014م - ص 05-17.

⁵ الجريدة الرسمية رقم 52 الصادرة بتاريخ 29 أوت 2018م - ص 07-17.

⁶ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 35 الصادرة بتاريخ 12 ماي 2021م - ص 16-24.

2. إيجار الأملاك الوقفية وتحويلها بدل إيجارها وفقا للقانون الجزائري:

تعتبر الإجارة من الصيغ الغالبة تماما في استثمارات القطاع الوقفي بالوطن، وهذا لتمييزها بالسلاسة ودرجة المخاطرة المنخفضة في استثمار الأموال الوقفية، وقد أولى المشرع الجزائري لها اهتماما كبيرا، ويظهر هذا من خلال النصوص القانونية المنظمة لتطبيق هذه الصيغة في استثمار الأملاك الوقفية، وستتطرق من خلال هذه الجزئية إلى أهم الأساسيات المتعلقة بصيغة الإجارة كأسلوب تمويلي واستثماري إسلامي، ثم نشير إلى شروطها ومجال وطرق تطبيقها وفقا لما جاء به المشرع الجزائري وهذا في القطاع الوقفي، لنصل لإلقاء الضوء على كيفية تحويل بدل إيجار الأملاك الوقفية بالقطاع الوقفي.

1.2 أساسيات صيغة الإجارة:

تعتبر صيغة الإجارة أسلوبا استثماريا وتمويليا منتشر الاستخدام في عديد المجالات بما فيها المجال العقاري، ويمكن الإشارة إلى أهم أساسياتها كما يلي:

الإجارة لغة: من أجر يأجر، وهو ما أعطيت من أجر في عمل، والأجر الثواب والجزاء على العمل، ج: أجور، استأجرته فأجرني: صار أجيرو¹.

الإجارة اصطلاحا: فقد تعددت عبارات الفقهاء في تعريفه، لكنها كلها متقاربة، وتؤول في النهاية إلى معنى واحد، وهو أن الإجارة: عقد على منفعة معلومة بعوض معلوم. إذن فالإجارة عقد يؤجر فيه المؤجر معدات أو أصول إلى المستأجر بمبلغ ومدة يتفقان عليها، وتبقى ملكية العين المؤجرة للمالكها.

مشروعية الإجارة: إن عقد الإجارة هو من عقود المعاوضات المالية، والأصل فيه أنه مشروع على سبيل الجواز، وقد ثبتت مشروعيته بالأدلة من الكتاب والسنة والإجماع:

* من الكتاب: قال تعالى: ((قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ ۖ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ)) سورة القصص، آية: 26.

* من السنة: ما رواه أبو هريرة رضي الله عنه، عن النبي صلى الله عليه وسلم، قال: (قال الله تعالى: ((ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة، رجل أعطى بي ثم غدر، ورجل باع حرًا فأكل ثمنه، ورجل استأجر أجيرو فاستوفى منه ولم يعطه أجره))، وما روته عائشة رضي الله عنها، قالت: (استأجر رسول الله صلى الله عليه وسلم وأبو بكر رجلا من بني الدليل هاديا خريتا، وهو على دين كفار قريش). وعن ابن عباس رضي الله عنهما قال: احتجم النبي صلى الله عليه وسلم وأعطى الحجام أجره، ولو علم كراهيته لم يعطه). وقوله صلى الله عليه وسلم: (أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه)، وقوله: (من استأجر أجيرو فليعلمه أجره)².

* من الإجماع: قال ابن قدامة: وأجمع أهل العلم في كل عصر وكل مصر على جواز الإجارة، إلا ما يحكى عن عبد الرحمن ابن الأصم أنه قال: لا يجوز لك، لأنه غر³.

¹ محي الدين محمد بن يعقوب الفيروز آبادي - القاموس المحيط - لبنان - دار المعرفة - ط5 - 2011م - ص 32.

² ابن رشد - بداية المجتهد ونهاية المقتصد - كتاب الإيجارات - ص 420/419.

³ ابن قدامة - المغني - كتاب الإيجارات - ص 6.

شروط الإجارة: الإيجاب والقبول بين المتعاقدين وموافقتهما، واتحاد مجلس العقد، ويجب أن يتوفر المتعاقدين على العقل والتمييز والبلوغ والرشد والرضا، وأن تكون المنفعة المتفق عليها معلومة ومحددة القيمة والمدة ومباحة الاستيفاء، ولا يتضمن استيفاءها استهلاك العين المؤجرة، ويجب أن تكون مقدور على تسليمها، ويجب أن تتوفر معلومية الأجرة ومقدور على تسليمها¹، إضافة إلى أن يكون المؤجر مالك للمنفعة².

أنواع الإجارة: نميز فيها بين:

* من حيث محلها: وتتفرع إلى:

إجارة منفعة الأعيان: وهي التي ترد على الأعيان، بأن يتم دفع عين مملوكة لمن يستخدمها لقاء عوض معلوم، ويمكن أن تتم هذه الإجارة على نوعين من الأعيان هما: الأعيان المنقولة (كالسيارات والحلي،،)، والأعيان الثابتة (كالمنازل والأراضي،،،)، وقد نص جمهور الفقهاء على وجوب تعيين ابتداء مدة التأجير نصًا.

إجارة العمل: وهي التي تعقد على أداء عمل معلوم لقاء أجر معلوم.

* من حيث مال الأصل: وتتفرع إلى:

الإجارة التشغيلية: وهي بيع نفع معلوم بعوض معلوم، وهو التأجير الذي يقوم على تملك المستأجر منفعة أصل معين لمدة معينة، على أن يتم إعادة الأصل لمالكه في نهاية مدة الإيجار، ليتمكن المالك من إعادة تأجير الأصل لطرف آخر أو تجديد العقد مع نفس المستأجر، إذا رغب الطرفان بذلك، وعادة ما تكون مدة هذا النوع من الإجارة قصيرة الأجل نسبيًا، ويتميز التأجير التشغيلي بتحميل المصروفات الرأسمالية على الأصل للمؤجر، أما المصروفات التشغيلية مثل مصروف الكهرباء والماء، فيتحمّلها المستأجر.

الإجارة المنتهية بالتملك: حيث يتم تملك منفعة الأصل خلال مدة التأجير للمستأجر مع وعد من المالك بتملك الأصل للمستأجر في نهاية مدة التأجير بسعر السوق في وقته أو بسعر يحدد في الوعد أو بسعر رمزي أو بدون مقابل، والوعد بتملك الأصل للمستأجر في نهاية مدة التأجير بدون مقابل هو المقصود هنا بالتأجير التمويلي المطبق في البنوك الإسلامية، لأن البنك يكون قد استوفى ثمن الأصل من خلال أقساط التأجير التي كان قد حصل عليها أثناء فترة التأجير، لذا يكون بدل الإيجار في هذا النوع أعلى بكثير منه في التأجير التشغيلي، كما يتميز هذا النوع من التأجير بطول مدته نسبيًا وارتفاع قيمة بدل الإيجار، ويتحمل فيه المستأجر جميع المصروفات التشغيلية، أما المصروفات الرأسمالية فيتحمّلها المستأجر إذا تمت بناء على رغبته، مثل إضافة سور للمنزل أو مصعد للبنية، أما إذا كانت هذه المصروفات ضرورية لحصول المستأجر على منفعة الأصل التي تم الاتفاق عليها عند توقيع العقد، فيتحمّلها المؤجر، مثال ذلك: انهيار جزء من المنزل المؤجر نتيجة ظروف طبيعية (زلزال مثلاً)، فيكون ثمن ترميم هذا الجزء على المؤجر³.

¹ حامد بن حسن بن محمد علي ميرة- صكوك الإجارة- القاهرة- دار الميمان للنشر والتوزيع- ط1-2008م- ص35-97-124.

² محمود حسين الوادي/ حسين محمد سمحان- المصارف الإسلامية - عمان/ الأردن- دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة- ط1-2007م- ص256.

³ محمود حسين الوادي/ د. حسين محمد سمحان- المصارف الإسلامية- مرجع سابق- ص257 إلى 261.

2.2 عقد إيجار الأملاك الوقفية وفقا للقانون الجزائري:

لصيغة الإجارة خصوصية في أنها تدخل في تركيبة مجموعة من العقود الإسلامية، وتتميز بنوع من التأقلم مع طبيعة الأملاك الوقفية وأهداف استغلالها، وهذا ما سنتطرق له في هذه الجزئية ، أين سنشير إلى الأحكام العامة لصيغة الإجارة وأساليب تطبيقها في الاستثمار والاستغلال الوقفي وفقا للتشريع الجزائري.

1.2.2 أحكام عامة في إيجار الأملاك الوقفية:

لقد تمت الإشارة لكيفية إيجار الأملاك الوقفية بشكل عام عامة وفقا لما جاء في المادة 42 من قانون 10/91 المؤرخ في 12 شوال 1411هـ الموافق ل 27 أبريل 1991م والمتعلق بالأوقاف¹، ، حيث جاء فيها انه يمكن أن تؤجر الأملاك الوقفية وفقا للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول، مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية، كما تمت الإشارة في المادة 45 إلى أنه يمكن أن تنمى الأملاك الوقفية وتستثمر وفقا لإدارة الواقف وطبقا لمقاصد الشريعة الإسلامية.

ووفقا للمرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998م²: والذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، حيث تم الإشارة إلى انه يمكن تأجير الأملاك الوقفية سواء كانت بناء أو أرضا بياض أو أرضا زراعية أو مشجرة، ووفقا لمختلف القوانين الخاصة بالقطاع الوقفي فتنوع الأملاك الوقفية المعدة للاستثمار وفقا لهذه القوانين كما يلي:

- ✓ أراضي زراعية أو شجر.
- ✓ الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.
- ✓ الأراضي غير المبنية الموجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية.
- ✓ العقارات المبنية الجاهزة لاستقبال المشاريع الاستثمارية.
- ✓ العقارات المبنية التي تحتاج إلى إعادة تهيئة أو توسعة أو إدخال تحسينات عليها.
- ✓ العقارات الوقفية المبنية المعرضة للخراب والاندثار.
- ✓ أملاك وأراضي موقوفة أخرى.

2.2.2 طريقة تأجير الأملاك الوقفية:

وفقا للمرسوم التنفيذي المذكور سابقا رقم 381/98، فانه يؤجر الملك الوقفي عن طريق المزاد، ويحدد السعر الأدنى بإيجار المثل عن طريق الخبرة بعد المعاينة واستطلاع رأي المصالح المختصة في إدارة أملاك الدولة أو الجهات الأخرى المختصة، كما يمكن تأجير الملك الوقفي بأربعة أخماس إيجار المثل إذا كان مثقلا بدين أو لم تسجل رغبة فيه إلا بقيمة اقل من إيجار المثل، كما يمكن تأجير الملك الوقفي بالتراضي إذا وجه الملك الوقفي للاستغلال في المجال العلمي وتشجيع البحث فيه ولا يكون إلا بترخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية.

¹ الجريدة الرسمية رقم 21 الصادرة بتاريخ 08 ماي 1991م- ص 690.

² الجريدة الرسمية رقم 90 الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1998م- ص 15.

وقد فصل المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المؤرخ في 20 أوت 2018¹ في ذلك كما يلي:

أولاً: عن طريق تقديم عروض: يتم فتح باب المنافسة لاختيار أحسن عرض لاستغلال واستثمار العقار الوقفي، وتختص السلطة المكلفة بالأوقاف ممثلة في وزير الشؤون الدينية والأوقاف بعملية مباشرة للإجراءات المتبعة للمتبعين من استغلال الأملاك الوقفية العقارية العامة²، ويتم منح الترخيص لاستغلال الأملاك الوقفية الموجهة للاستثمار عن طريق تقديم العروض بناء على اقتراح الوالي المختص إقليمياً بموجب القرار الذي يصدره مدير الشؤون الدينية والأوقاف.

ثانياً: عن طريق التراضي: يختلف أسلوب التراضي عن أسلوب تقديم العروض، باعتباره أسلوب إبرام يقوم على أساس على تحرير المصلحة المتعاقدة من القواعد الإجرائية المعروفة في المناقصة وتمكينها من اختيار المتعاقد معها دون التقييد بشكليات أو إجراءات محددة، الأمر الذي يفتح لها سبيل التعاقد والتفاوض مع من تراه قادراً أو مؤهلاً للقيام بالعملية التي ترغب في إنجازها، ومن هنا تظهر مرونة الدعوة للتعاقد في أسلوب التراضي مقارنة بتقديم العروض.

فالطابع الخاص لأسلوب التراضي والاستثنائي، يتمثل في تحديد المشرع لمجال أعماله، ويحدد للسلطة المكلفة بالأوقاف الحالات التي يجب تحققها ليكون لجوؤها للتراضي مشروعاً، وذلك وفقاً لما جاء في المادتين 20 و 21 من هذا المرسوم، والمتمثلة في:

☞ يجب استيفاء تنظيم عليتين متتاليتين عن طريق تقديم عروض أثبتنا عدم الجدوى.

☞ إذا تعلق الأمر بتشجيع مشاريع استثمارية ذات أهمية ومردودية كبرى للأملاك الوقفية.

☞ إذا كانت المشاريع ذات بعد وطني.

☞ في حالة مشاريع وطنية تحقق قيمة مضافة عالية في الجانب الاجتماعي.

☞ إذا كانت مشاريع استثمارية لفائدة الشباب الحاصلين على مؤهلات علمية أو مهنية، وتكون على عقارات وقفية

تتناسب مع إنجاز مشاريع مصغرة.

وتتمثل أهم الإجراءات المتبعة في استغلال العقار الوقفي واستثماره وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 18-213 المؤرخ في 20 أوت 2018م في:

☞ الإعلان عن الاستثمار بالنسبة للاستغلال عن طريق تقديم العروض، وذلك في صحتين على الأقل، وأي وسيلة أخرى، ويتم سحب دفتر الشروط من طرف المستثمر لدى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف للولاية المعنية.

☞ فتح وتقييم العروض، حيث نصت المادة 14 من المرسوم على شكل لجنة على مستوى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف للولاية تهتم بدراسة العروض المقدمة، يترأسها الوالي أو ممثل عنه، حيث تتولى هذه اللجنة فتح العروض المقدمة أو المشارك بها من قبل طالبي الاستثمار في الأملاك الوقفية، ثم دراسة العروض وتقييمها وانتقاء الأحسن منها تقنياً ومالياً، ليتم انتقاء

¹ الجريدة الرسمية رقم 52 الصادرة بتاريخ 29 أوت 2018م - ص 07.

² عقوبي محمد/ ماجري يوسف - استثمار الأملاك الوقفية العقارية العامة وفق المرسوم التنفيذي رقم 18-213 - مجلة العلوم القانونية والاجتماعية - جامعة زيان عاشور بالجلفة - عدد 1 - مجلد 4 - مارس 2019م - ص 136.

العرض النهائي وذلك وفقا لدراسة الجدوى الأفضل عرضا، ووفقا لمعايير الاستثمار المعمول بها، وبعد إعداد محضر اللجنة يتم رفع الملف كاملا من طرف الوالي إلى وزير الشؤون الدينية والأوقاف من أجل استكمال الإجراءات. كما تقدم الترخيص باستغلال الأملاك الوقفية لإنجاز المشروع الاستثماري بموجب قرار يصدره وزير الشؤون الدينية والأوقاف، يتم تبليغه إلى السيد الوالي المختص إقليميا في نسختين، وهذا الأخير يقوم بتبليغ المستثمر بنسخة أصلية من قرار الترخيص بالاستغلال.

يتم إبرام العقد الإداري للاستثمار بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمستثمر.

دخول المشروع في مرحلة الاستغلال والتنفيذ بعد الحصول على شهادة المطابقة والتراخيص اللازمة لممارسة النشاط، كما تحدث التزامات دفع على عاتق المستثمر مبنية بدقة في بنود المرسوم، وتلتزم السلطة المكلفة بالأوقاف بالتسليم الفوري للعقار الوقفي للمستثمر وتسهيل الأمور الإدارية وضرورة التأكيد على صرامة الرقابة على المشروع من قبلها¹، وفي حالة وفاة المستثمر أثناء الانجاز أو الاستغلال قبل انقضاء مدة العقد، تقوم السلطة المكلفة بتبليغ الورثة عن طريق محضر قضائي من أجل تحديد موقفهم بين مواصلة الانجاز والالتزام ببنود العقد أو فسخ العقد، مع التعويض لفائدة الورثة، ولكن يسقط حق التعويض إذا لم ييدي الورثة أي رأي في الأمر خلال ستين يوما من إشعارهم.

3.2.2 مدة تأجير الملك الوقفي:

لا يصح تأجير الملك الوقفي لمدة غير محددة، ويتم تحديد مدة عقد الإيجار القابل للتجديد حسب طبيعة الملك الوقفي ونوعه، إلا أن مدد استغلال الأملاك الوقفية واستثمارها تختلف من ملك وقفي لآخر وذلك كما يلي: بالنسبة للأراضي الفلاحية، فتحدد مدة الإيجار وفقا للمادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 الخاص بتحديد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، على أساي طبيعة الاستغلال الفلاحي، وإذا تم تحديد مدة الإيجار ب 12 سنة فما فوق فيجب أن يخضع عقد الإيجار لإجراءات الإشهار العقاري، وهذا وفقا للمادة 9 من نفس المرسوم، كما تحدد المدة القصوى لإيجار الأملاك الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة ب 40 سنة قابلة للتجديد، مقابل دفع إيجار سنوي عند إعداد العقد، وذلك وفقا للمادة 26 من هذا المرسوم.

بالنسبة للعقارات الوقفية المبنية أو غير المبنية، سواء الجاهزة أو التي تحتاج لإعادة تهيئة أو توسعة أو تحسين و الموجهة ل أنجاز المشاريع الاستثمارية من غير الأراضي الفلاحية، والواقعة بقطاعات معمرة أو قابلة للتعمير، فوفقا للمرسوم التنفيذي رقم 18-213 المؤرخ بتاريخ 20 أوت 2018 و الخاص بشروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة ل أنجاز مشاريع استثمارية، فإنه تستغل وتؤجر هذه الأملاك السالفة الذكر لمدة أدناها 15 سنة وأقصاها 30 سنة قابلة للتجديد على أساس المردودية الاقتصادية للمشروع، وهذا وفقا لما حددته المادة 8 من نفس المرسوم.

¹ عقوبي محمد- مرجع سابق- ص 138-141.

4.2.2 فسخ عقد الإيجار:

يتم فسخ العقد قانوناً إذا توفي المستأجر، وبعاد تحريره للورثة، أو إذا أخل المستأجر بالتزاماته، والفسخ يختلف عن الانتهاء، فانهاء العقد هو استكمال مدته القانونية، بينما الفسخ يكون خلال مدة سريان العقد لسبب ما.

5.2.2 كفاءات وصيغ استثمار واستغلال الأملاك الوقفية:

لقد أشار قانون 10/91 الخاص بالأوقاف وكذا المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998م والذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكفاءات ذلك مرسوم تنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10 فبراير 2014م، الذي يحدد شروط وكفاءات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، والرسوم التنفيذية رقم 18-213 المؤرخ في 20 أوت 2018م، الذي يحدد شروط وكفاءات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، إلى صيغة الإجارة بشكل عام دون التفصيل، وقد انفراد القانون 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل والمتمم للقانون 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991م، والمتعلق بالأوقاف بالتفصيل في أنواع وصور مختلفة لصيغة الإجارة المطبقة في استغلال واستثمار الأملاك الوقفية كما يلي:

- بالنسبة للأراضي الوقفية العاطلة: يقصد بها تلك الأراضي التي لم تعد صالحة للزراعة والغرس، أي أنها معطلة على الإنتاج، ويحتاج إنائها أموالاً كبيرة، لذا أوجد المشرع الجزائري أسلوباً لاستغلال وتنمية مثل هذه الأوقاف وفقاً للمادة 4 من هذا القانون في شكل عقد الحكر وعقد المرصد.

عقد الحكر: لفظ الحكر على معانٍ أربعة، فالأول يطلق ويراد به عقد الإجارة الطويلة بقصد البناء أو الغرس أو أحدهما، من غير تحديد مدة العقد، والمعنى الثاني يطلق على الأجرة المقررة على العقار الطلق، أو الوقف في بعض عقود الإجارة الطويلة والكراء المؤبد، أما المعنى الثالث فهو يطلق على البناء أو الغرس المقام على الأرض المحتكرة، فيقال هذا حكر فلان أي بناء المستحكر أو غرسه، والمعنى الرابع يطلق على الأرض دون الأنقاض¹.

وقد نص عليه في المادة 26 مكرر² من القانون رقم 07/01 "يمكن أن تستثمر عند الاقتضاء الأرض الموقوفة المعطلة بعقد الحكر الذي يخصص بموجبه جزء من الأرض العاطلة للبناء أو للغرس لمدة معينة مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد، ومع التزام المستثمر بدفع إيجار سنوي يحدد في العقد مقابل حقه في الانتفاع بالبناء أو الغرس وتوريثه خلال مدة العقد".

فالحكر إذن هو إعطاء الأرض الموقوفة البور لمن يغرسها ويقوم على إعمارها وتنميتها على وجه التأييد مادام فيها بناؤه أو غرسه، ويقدم في المقابل مبلغاً معلوماً للجهة الموقوفة عليها يؤديه كل عام ويكون للمنتفع بعقد الحكر التصرف في المباني أو الأشجار.

- بالنسبة لاستغلال واستثمار العقارات الوقفية المبنية المعرضة للخراب والاندثار:

وقد نص المشرع في هذا القانون على إمكانية استثمارها وفقاً لعقد الترميم والتعمير أو عقد الإيجار.

¹ هشام كامل قشوط - المدخل إلى إدارة الاستثمارات من منظور إسلامي - دار النفائس للنشر والتوزيع - الأردن - ط 1 - 2014 - ص 214.

عقد الترميم والتعمير : يقصد به إعادة بناء وتصليح البنايات الموقوفة التي في طريقها للحراب والاندثار، وتطبيقا لقواعد التهيئة والتعمير فإن الترميمات الكبرى التي تقع على الواجهات الخاصة بالمحلات والسكنات فإنها بحاجة إلى رخصة صريحة من طرف السلطات المختصة المحلية، وهذا ما أكدته نص المادة 26 مكرر 07 من قانون 07/01 على أن عقد الترميم من العقود التي تستغل وتنمى وتستثمر بها الأراضي الوقفية المبينة المعرضة للاندثار والحراب وقصد ترميمها، ويدفع المستأجر بموجبه ما يقارب قيمة الترميم مع خصمها من مبلغ الإيجار مستقبلا.

عقود الإيجار: حيث نصت المادة 26 مكرر 9 من فحوى المادة 4 من هذا القانون على أن السلطة المكلفة بالأوقاف لها حق إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، والإجارة عقد على منفعة معلومة بعوض معلوم.

● بالنسبة لمختلف الأملاك والأراضي الموقوفة:

ونص هذا القانون على إمكانية استثمارها وفقا لعقد المرصد والإجارة.

عقد المرصد: يعتبر عقد المرصد من عقود الإيجار الطويلة التي تقع على الوقف، يخول بمقتضاه لمستأجر الأرض البناء فوقها مقابل استغلال إيرادات البناء وله حق التنازل عنه باتفاق مسبق طيلة مدة استهلاك قيمة الاستثمار، إلا أن البناء المنجز يرجع وفقا يعود للموقوف عليهم بانتهاء المدة المحددة في العقد.

6.2.2 التزامات عامة على عاتق مؤجر ومستأجر الملك الوقفي:

نوجز فيما يأتي أهم ما يقع على عاتق المؤجر والمستأجر من مسؤوليات والتزامات اتجاه الملك الوقفي والعقد والطرف الآخر، وهذا من خلال ما أشار إليه المشرع الجزائري:

أولا: التزامات مؤجر الملك الوقفي: ونلخصها في النقاط التالية:

- ✓ تسليم الملك الوقفي وملاحقه وفقا للاتفاق في الوقت المناسب والمحدد لأجل استغلاله.
- ✓ التعهد بصيانة الملك الوقفي المؤجر.
- ✓ الامتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع باستغلال العين المؤجرة.

ثانيا: التزامات مستأجر الملك الوقفي:

- ✓ دفع ثمن الإيجار في الموعد المتفق عليه.
- ✓ المحافظة على العين المؤجرة وردها في نهاية العقد.
- ✓ شغل الأماكن المؤجرة طبقا للغرض المتفق عليه في العقد.
- ✓ تقديم طلب تجديد عقد الإيجار خلال الثلاثة أشهر الأخيرة من مدة العقد.
- ✓ تسديد تكاليف إيصال المال والكهرباء والغاز وفواتير استهلاكها.
- ✓ عدم تأجير الملك الوقفي من الباطن¹.

¹ غربي علي- أحكام عقد إيجار الأملاك الموقوفة في القانون الجزائري- مجلة الباحث للعلوم الرياضية والاجتماعية- جامعة الجلفة- عدد 6- جوان 2020- ص 174-177، مع الاستعانة بالقوانين المتعلقة بالوقف خاصة المرسوم التنفيذي رقم 14-70 في مادته رقم 11 وكذا ملاحق المرسوم.

3.2 تحيين بدل إيجار الأملاك الوقفية:

يقصد بتحيين بدل إيجار الأملاك الوقفية، هي إعادة تحديد سعر إيجار الملك الوقفي وفقا لمقتضيات أسعار السوق العقاري الحالية وقت التحيين، أي تحديد سعر العقار الوقفي بالنظر لأسعار السوق العقاري، ووفقا لأساسيات مختلفة مثل الموقع الجغرافي للعقار وكذا مساحته ووضعيته وغيره، وعلى أساس سعر العقار يمكن تحديد سعر الإيجار الجديد الذي يتماشى مع كل هذه الأمور. ويتم تحيين بدل إيجار الأملاك الوقفية بشكل دوري أو عند الحاجة، وتحيين بدل الإيجار وفقا لما هو متعامل به بالوطن يكون وفقا للحالات التالية:

أولاً: تحيين بدل إيجار ملك وقفي معين كل أربع سنوات في حالة انه مؤجر وعقد الاستفادة ساري المفعول، أي يتم تحيين بدل الإيجار خلال مدة سريان عقد الإجارة .

ثانياً: تحيين إيجار ملك وقفي معين في حالة انتهاء مدة العقد وتم تجديد العقد لنفس المستأجر، أو تم عرضه للمزاد من اجل منح الاستفادة لمستأجر آخر سواء انتهى العقد مع المستأجر الأول أو تم فسخه لأسباب ما.

وتحيين بدل إيجار الأملاك الوقفية يعتمد على رأي كل من الخبير العقاري وخبرة مديرية أملاك الدولة، وهذه الأخيرة التي تعتبر صاحبة خبرة كبيرة في المجال، وهذا بطلب من مسيري الأملاك الوقفية أو ناظر الوقف أو المسئول عن إدارة وتسيير الأملاك الوقفية. حيث وبمجرد انتهاء عقد إيجار ملك وقفي سواء طلب المستأجر تجديد عقد الاستفادة أو تقرر توجيه استغلال أو استثمار الملك الوقفي نحو المزاد من اجل اختيار مستأجر جديد للملك الوقفي، وبعد معاينة الملك الوقفي واسترجاع كامل ملاحظه إن وجدت واستيفاء حقوقه المالية من المستأجر وتسوية وضعيته من جميع النواحي الإدارية والمالية، يقوم ناظر الوقف أو المسئول عن تسيير الأملاك الوقفية بممارسة خبير عقاري وكذا مصالح مديرية أملاك الدولة للحصول على خبرة أو تقرير حول قيمة العقار الوقفي السوقية الحالية من اجل تحديد قيمة بدل الإيجار المواتية في ذات الوقت.

وفيما يلي أمثلة بسيطة لبعض من الأملاك الوقفية التي تم تحيين بدل الإيجار فيها سواء قبل انتهاء العقد أو فسخه، أو بعد ذلك، مع إشارة لعدد الأملاك الوقفية المتاحة خلال سنتي 2016 وبدايات 2021 بالحظيرة الوقفية لولاية قسنطينة.

- حصيلة الأملاك الوقفية بالحظيرة الوقفية لولاية قسنطينة:

جدول رقم 1: تطور عدد الأملاك الوقفية بقسنطينة

نوع الملك الوقفي	سكنات وقفية	محلات وقفية	مرشات وقفية	مكاتب إدارية	أراضي وقفية	بنايات وقفية	حظائر وقفية
عدده خلال سنة 2016	154	75	36	02	01	06	-
عدده خلال سنة 2021	198	84	42	03	01	06	02

المصدر: من إنجاز الباحثة بالاعتماد على معلومات متحصل عليها من مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية قسنطينة.

يلاحظ من خلال المعطيات المبينة بالجدول أعلاه بان هنالك زيادة واضحة في عدد الأملاك الوقفية خاصة ما تعلق الأمر بالسكنات والمحلات والمرشات، وهذه الزيادة قد تدل على بداية انتعاش الحظيرة الوقفية بشكل تدريجي ، فإذا ربطنا زيادة السكنات الوقفية والمرشات بزيادة عدد المساجد أو تحسن مرافق هذه المساجد والبنيات التابعة لها، أما ارتفاع عدد المحلات الوقفية فهو مرتبط بشكل كبير باسترجاع أملاك وقفية مندثرة أو دخول عقارات جديدة للحظيرة الوقفية. والملاحظ أيضا أن حصة الأسد في عدد الأملاك الوقفية هي من نصيب السكنات الوقفية والتي من المعروف أنها مرتبطة بالمساجد، فعدد المساجد بالولاية قد فاق 400 مسجد بحسب إحصائيا سنة 2016 فقط.

- أمثلة لمبالغ محينة لبدل إيجار أملاك وقفية بالحظيرة الوقفية لولاية قسنطينة:

نوجز فيما يأتي بعضا من الإحصائيات المحصل عليها من مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية قسنطينة متعلقة بتعيين بدل إيجار مجموعة من الأملاك الوقفية المختلفة الطبيعة كما يلي:

جدول رقم 2: تعيين بدل إيجار محلات تجارية وقفية خلال الفترة 2013-2021 بالحظيرة الوقفية لولاية قسنطينة.

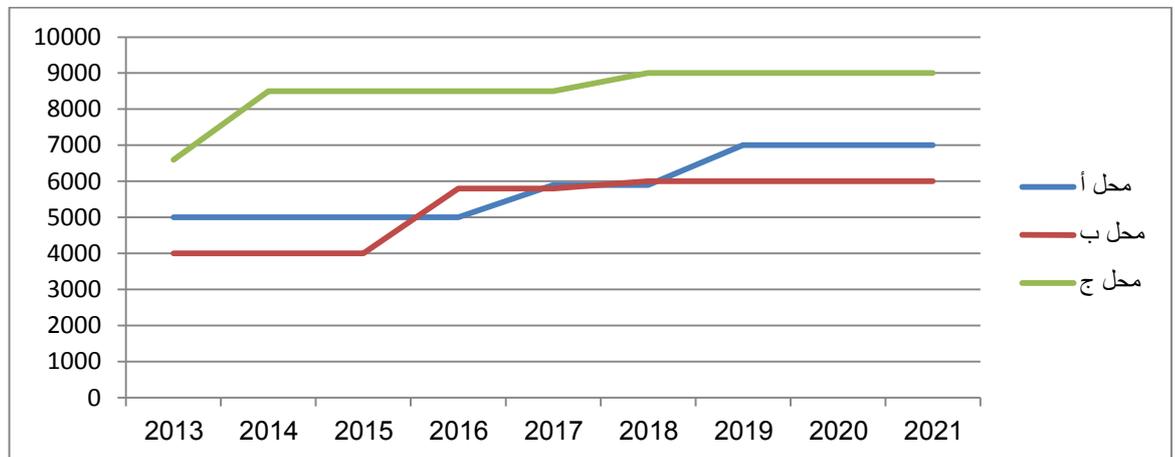
الوحدة: الدينار الجزائري

السنوات	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
محل وقفي أ	5000	5000	5000	5000	5900	5900	7000	7000	7000
محل وقفي ب	4000	4000	4000	5800	5800	6000	6000	6000	6000
محل وقفي ج	6600	8500	8500	8500	8500	9000	9000	9000	9000

المصدر: من انجاز الباحثة بالاعتماد على إحصائيات مقدمة من مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية قسنطينة.

ولتوضيح تغير مبالغ بدل إيجار الأملاك الوقفية تمثل معطيات الجدول في رسم بياني.

شكل رقم 1: منحنى تغير قيمة بدل إيجار محلات وقفية بحظيرة الأملاك الوقفية لولاية قسنطينة خلال الفترة 2013-2021.



يلاحظ من خلال الرسم البياني أن بدل الإيجار الخاص بهذه المحلات الثلاثة في ارتفاع مستمر وبشكل منظم نوعا ما، حيث تمثل نسبة الزيادة بالنسبة للمحل أ خلال الفترة الأولى، أي في سنة 2016 ما يعادل زيادة مقدرة ب 18 ٪ بعد استنفاد أربع سنوات من الإيجار بقيمة 5000 دج، ليصبح في السنة الموالية 5900 دج، وتم تحيينه فيما بعد سنتين بسبب تجديد العقد وتجديده ليزداد بدل الإيجار بنسبة 18,65 ٪، ليصل مبلغ بدل الإيجار إلى ما قيمته 7000 دج.

أما بالنسبة للمحل ب فقد تم تحيين بدل إيجاره خلال الفترة المدروسة مرتين، حيث ازداد في المرة الأولى بنسبة 45 ٪. ليبلغ ما قيمته 5800 دج خلال سنة 2016، بدل من 4000 دج خلال السنوات الأربع السابقة، أما الارتفاع الثاني فقد كان في سنة 2018 بما يعادل نسبة 3 ٪.

وقد عرف بدل إيجار المحل ج ارتفاعا يقدر ب 28,79 ٪ خلال سنة 2014، ليتم تحيينه مجددا بعد استنفاد أربع سنوات من العقد ليصل إلى ما قيمته 9000 دج بدلا من 8500 دج أي بزيادة قاربت 5,88 ٪.

وتجدر الإشارة إلى أن تحيين إيجار الأملاك الوقفية بمس مختلف أنواع هذه الأملاك سواء كانت مكاتب أو مرشات أو سكنات أو محلات وغيرها، وفيما يلي بعضا من هذه الأنواع، نشير من خلالها إلى المبالغ الأولى في سنوات سابقة قبل التحيين كيف كانت، أين وصلت بعد اعتماد مديرية الشؤون الدينية والأوقاف التحيين خلال سنوات موالية إلى يومنا هذا وذلك كما يلي:

جدول رقم 3: أمثلة عن تحيين بدل إيجار أملاك وقفية مختلفة الطبيعة

الوحدة: الدينار الجزائري

نسبة الزيادة ٪	الجهة المعتمد عليها في التحيين	قيمة بدل الإيجار		نوع الملك الوقفي
		بعد التحيين	قبل التحيين	
٪ 150	-	750.000	300.000	مكاتب إدارية ووقفية
٪17,85	خبرة أملاك الدولة	16.500	14.000	محل تجاري وقفي
٪ 150	خبرة أملاك الدولة	5000	2000	سكنات ووقفية
٪400	خبرة أملاك الدولة	5000	1000	
٪ 233	خبرة أملاك الدولة وتم منح الاستغلال عن طريق المزايدة	55100	16500	مرش وقفي

المصدر: من إنجاز الباحثة بالاعتماد على معطيات من مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية قسنطينة.

يستنتج من خلال معطيات الجدول أن عملية التحيين سمحت بحسن استغلال الأملاك الوقفية وإعطائها القيمة الحقيقية كغيرها من العقارات والأملاك الأخرى من غير القطاع الوقفي، ويلاحظ أيضا انه وقبل اعتماد تحيين بدل إيجار الأملاك الوقفية، فقد كانت تستغل هذه الأملاك بمقابل مالي قليل جدا مقارنة بقيمتها السوقية، وهذا ما يفسر انخفاض إيرادات الأملاك الوقفية خلال السنوات

الأولى قبل تطبيق مبدأ تحين بدل الإيجار، فقد كانت منافع وإيرادات أو عوائد استغلال هذه الأملاك التي تعود للوقف قليلة جدا لا تضاهي أهميتها، فالارتفاع الملاحظ في عملية التحين في معظم هذه الأملاك قد فاق نسبا كبيرة تصل أحيانا للضعف والضعفين، ومن هنا يبدو أن عملية تحين الأملاك الوقفية يساعد على حماية هذه الأملاك وضمان ديمومة منفعتها وربيعها الذي يوجه لمستحقيه من جهة، والمساهمة في إعطاء المكانة التي تستحقها هذه الأملاك في القطاع العقاري عامة.

وتعتبر عمليات تحين بدل إيجار الأملاك الوقفية من بين الأسباب التي ساهمت في رفع حجم إيرادات القطاع بشكل ملحوظ حيث بلغت إيرادات القطاع الوقفي بولاية قسنطينة ما يقارب 2216479000 دج خلال سنة 2019، وما يعادل 41303600 دج خلال سنة 2020، بزيادة تقدر ب 81,36 %، وهي زيادة معتبرة.

إذن فكل هذه التحيينات لها الأثر الإيجابي في المحافظة على الأملاك الوقفية من خلال استغلالها وفقا لقيمتها الحقيقية السوقية مثلها مثل أي عقار آخر في سوق العقارات.

4.2 أثر ودور تحين بدل إيجار الأملاك الوقفية في حماية الملك الوقفي:

تمكن عملية التحين الدورية لبديل إيجار الأملاك الوقفية من ضمان حقوق الملك الوقفي وحسن استغلاله وعدم التعدي عليه، وذلك كما يلي:

أولاً: المحافظة على القيمة الحقيقية والسوقية للملك الوقفي:

تلعب عملية تحين بدل إيجار الملك الوقفي دورا كبيرا في حمايته من خلال إعطائه قيمته الحقيقية والواقعية، وانه كغيره من الأملاك العقارية الأخرى غير الوقفية، له قيمة تكون في ارتفاع مستمر بحسب مؤشرات السوق العقاري، وهذا يساعد في المحافظة على القيمة الفعلية للملك الوقفي، وإظهار وجوده الفعلي ومكانته الطبيعية بهذا السوق، وانه كغيره من العقارات له قيمة تتماشى مع متطلبات السوق والتغيرات المالية في قيمته والتعاملات فيه.

ثانياً: تحقيق مبدأ الأمان وعدم الاستغلال غير السوي للملك الوقفي:

إن تحين بدل إيجار الأملاك الوقفية يساعد على منع مستغلي الأملاك الوقفية الجشعين من استنزاف واستغلال هذه الأملاك بمقابل زهيد لا يعبر عن المنفعة التي تحصلوا عليها من خلال استغلالهم لها، وهذا بحجة بحجة ارتباط القطاع الوقفي بالأعمال الخيرية التي تكون لوجه الله تعالى، و بمعنى آخر فان حجم الاستفادة من المستأجر يجب أن يكون بمقابل يتماشى ومكانة الملك الوقفي وعطائه.

ثالثاً: تحقيق مبدأ الحماية والعقاب وعدم التعدي على الملك الوقفي:

تساهم عملية تحين بدل إيجار الأملاك الوقفية في ارتفاع قيمة العقار الوقفي، وأمر استغلاله يجعل المستفيد منه (المستأجر) يحافظ عليه قدر المستطاع، وأي تعدي عليه يلزمه تعويضات تتماشى والقيمة السوقية لهذا الملك.

رابعاً: المساهمة في زيادة إيرادات القطاع الوقفي وتوسيع الحظيرة الوقفية:

إن تحين بدل إيجار الأملاك الوقفية يساعد على صون هذه الأملاك والمحافظة عليها من التلف والاستغلال غير الملائم ، وبالتالي يصبح لها ريع دائم ومنفعة مستمرة في ارتفاع ، وهذا الأمر يساهم في زيادة إيرادات القطاع الوقفي وبالتالي زيادة المنافع التي يحصل عليها الموقوف عليهم.

خامسا: زيادة تنافسية الأملاك الوقفية بالسوق العقاري:

حيث يسمح تحين بدل إيجار الأملاك الوقفية بتحقيق وشغل مكانة مميزة للعقار الوقفي في السوق العقارية، ويدخل ضمن المنافسة الحقيقية بقوة في مجال الاستغلال والإيجار والاستثمار، وهذا ما يزيد من انتعاش القطاع وترقيته أكثر والتعريف به بشكل أفضل.

سادسا: تشجيع الأفراد على وقف أملاكهم العقارية:

إن تبني مديريات الشؤون الدينية والأوقاف بالوطن لسياسة تحين بدل إيجار الأملاك الوقفية والمراقبة الدائمة لها، تخلق في نفوس أفراد المجتمع الشعور بالأمان والثقة في صون هذه الأملاك، فهذا الأمر يشجعهم على وقف أملاكهم وكلهم ثقة بأن لها أيادي أمينة تصونها وتحافظ عليها بقوة القانون، وبسلامة التسيير، وهذا الأمر يزيد من حجم الحظيرة الوقفية.

خاتمة:

من خلال ما سبق التطرق إليه في هذا العمل البحثي اتضح لنا بشكل واضح أهمية تحين بدل إيجار الأملاك الوقفية خاصة في الوقت الحالي، باعتبار أن هذه الأملاك كان ولوقت قريب استغلالها يشبه هدر طاقتها وكبح إظهار أهميتها والتقليل من مكانتها في السوق العقاري بشكل عام، إضافة إلى أهمية صيغة الإجارة في الحفاظ على الملك الوقفي من ناحية اعتبارها صيغة تتميز بقلّة المخاطر المرتبطة بالاستثمار بها، ومن ناحية أخرى فهي أداة للمحافظة على الاستغلال الدائم للملك الوقفي وضمان وجوده وديمومة منفعته، وإن كانت هنالك صيغ أخرى تتراوح بين المتوسطة والطويلة الأجل تحقق عوائد كبيرة، قد تساهم في زيادة حجم وعدد الأملاك الوقفية بالوطن لكن تحتاج لإدارة كفوءة وهيئة مالية متمكنة لارتباطها بدرجات المخاطرة المرتفعة في مجال استثمارها واستغلالها، ويمكن ذكر النتائج التالية كما يلي:

☞ يتمتع الوقف بحماية قانونية ومدنية نابعة من طبيعته الدينية واكتسابه للشخصية المعنوية، وهذا منحه مميزات هي انه غير قابل للتصرف ولا للحجر ولا للاكتساب بالتقادم.

☞ تعتبر عملية استرجاع الأملاك الوقفية وتسوية وضعيتها، وجرد وحصر الأملاك الوقفية بشكل عام واستثمارها وسيلة وسبب لتحقيق الحماية لهذه الأملاك وضمان ديمومة منافعها ووجودها.

☞ يعتبر قانون التوجيه العقاري في الجزائر من بين التشريعات التي قدمت حماية للوقف.

☞ تنوع تطبيقات الإجارة بصورها المختلفة في القطاع الوقفي وفقا للتشريع الجزائري، حيث يراعى في تطبيقها طبيعة الملك الوقفي والغرض من استغلاله أو استثماره.

- ✍ لا يجب أن يؤجر الملك الوقفي لمدة غير محددة، حيث نص المشرع على ذلك، ووفقا للقوانين والمراسيم المتعلقة بتنظيم إدارة الأملاك الوقفية في الجزائر واستغلالها فالفترة عادة تتراوح بين 12 سنة و30 أو 40 سنة قابلة للتجديد، تحدد هذه المدة وفقا لطبيعة الملك الوقفي وحالته والغرض الذي استغل لأجله.
- ✍ تحيين بدل إيجار الأملاك الوقفية، هي إعادة تحديد سعر إيجار الملك الوقفي وفقا لمقتضيات أسعار السوق العقاري الحالية وقت التحيين.
- ✍ يتم تحيين بدل إيجار الأملاك الوقفية بشكل دوري أو عند الحاجة.
- ✍ يساهم تحيين بدل إيجار الأملاك الوقفية في حماية الملك الوقفي وإعطائه مكانته التي يجب أن يكون فيها.
- ✍ يؤثر تحيين بدل إيجار الأملاك الوقفية في زيادة تنافسية العقار الوقفي أمام باقي العقارات في السوق.
- ✍ يعكس تحيين إيجار الملك الوقفي قدرة القطاع الوقفي على حسن استغلال أموال الوقف، وعدم هدر طاقاتها بأثمان لا تعكس حجم الاستفادة والمنفعة التي تقدمها لمستغليها.
- ✍ يقلل تحيين بدل إيجار الأملاك الوقفية من إهمال المستأجرين للملك الوقفي والمساس وإلحاق الأضرار به، وهذا بسبب التعويض عن الخسائر التي تكلف المستأجر الكثير باعتبار أن تقييم هذه الخسائر يكون وفقا لقيمة العقار.

التوصيات:

نوصي بما يلي:

على مديريات الشؤون الدينية والأوقاف أن تنشط في مجال توعية المجتمع وخاصة الأشخاص المستأجرين للأملاك الوقفية فيما يخص حماية الأملاك الوقفية، وضرورة تماشي أسعار كراء وإجارة هذه الأملاك مع التغيرات الحاصلة في السوق العقاري، لان هنالك العديد من المستأجرين الذين يرفضون فكرة تحيين بدل إيجار الأملاك الوقفية المستأجرة من قبلهم بحجة أن هذا ظلم وأنها أملاك ترتبط بالدين أكثر ما ترتبط بالتجارة، وهذه أفكار خاطئة لدى الكثير من الأشخاص والتي توحى بوجود وازع الاستغلال غير العقلاني للأملاك الوقفية لطبيعتها الخاصة، والتي يوجه ريعها لأوجه بر معينة وقفت هذه الأملاك لأجلها .

المراجع:

المؤلفات:

- ❖ أحمد ابن فارس بن زكريا أبوالحسيني - معجم مقاييس اللغة - جزء 1 - مصر - مكتبة الخانجي - ط3 - 1981م.
- ❖ إسماعيل بن حماد الجوهري - معجم الصحاح - بيروت/لبنان - دار المعرفة - ط2 - 2007م.
- ❖ جمال الدين أبي الفضل محمد بن مكرم بن منظور الأنصاري الإفريقي المصري - قاموس لسان العرب - لبنان - دار الكتب العلمية - ط1 - 2005م.
- ❖ حامد بن حسن بن محمد علي ميرة - صكوك الإجارة - القاهرة - دار الميمان للنشر والتوزيع - ط1 - 2008م.
- ❖ دريد كامل آل شبيب - الاستثمار والتحليل الاستثماري - الأردن/عمان - دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع - ط 2009م.
- ❖ محمد بن أحمد بن محمد بن رشد الحفيد - بداية المجتهد ونهاية المقتصد - كتاب بيع المراجعة - ج3 - القاهرة - مكتبة بن تيمية - ط1 - 1415هـ.
- ❖ محمد مرتضى بن محمد الحسيني الزبيدي - تاج العروس - ج10 - بيروت/لبنان - دار الكتب العلمية - ط1 - 2007م.

- ❖ محمود حسين الوادي/ حسين محمد سمحان- المصارف الإسلامية - عمان/ الأردن- دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة- ط1- 2007م.
- ❖ محمود محمد حمودة- الاستثمار والمعاملات المالية في الإسلام- عمان/الأردن- الوراق للنشر والتوزيع- ط1- 2006م.
- ❖ محي الدين محمد بن يعقوب الفيروز آبادي- القاموس المحيط- لبنان- دار المعرفة- ط5- 2011م.
- ❖ الموفق الدين أبي محمد عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة المقدسي الجماعلي الدمشقي الصالح الحنبلي - المغني- كتاب البيوع- الرياض- دار عالم الكتب- ط3- 1998م.
- ❖ هشام كامل قشوط- المدخل إلى إدارة الاستثمارات من منظور إسلامي - الأردن- دار النفائس للنشر والتوزيع - ط1- 2014.

الدوريات (المقالات العلمية):

- ❖ زكرياء بن تونس- استثمار الأموال الوقفية العامة في الجزائر- مجلة الصراط- المجلد24- العدد1- جوان 2022.
- ❖ عقوبي محمد/ ماجري يوسف- استثمار الأملاك الوقفية العقارية العامة وفق المرسوم التنفيذي رقم 18-213- مجلة العلوم القانونية والاجتماعية- جامعة زيان عاشور بالهلفة- عدد1- مجلد 4- مارس 2019م.
- ❖ علي محي الدين القرعة داغي- المعالم الأساسية للمنهج الإسلامي في الاستثمار- مجلة مجمع الفقه الإسلامي- الدورة9- العدد9- الجزء 2- 1996م.
- ❖ غربي علي- أحكام عقد إيجار الأملاك الموقوفة في القانون الجزائري- مجلة الباحث للعلوم الرياضية والاجتماعية- جامعة الهلفة- عدد 6- جوان 2020
- ❖ غربي علي/ خضراوي الهادي- الحماية القانونية والقضائية للأملاك الوقفية في الجزائر- مجلوهلحقوق والعلوم الإنسانية- جامعة زيان عاشور الهلفة- عدد 1- مارس 2016.

مواضيع بمواقع الانترنت:

- ❖ تقار عبد الكريم- تسيير الأملاك الوقفية في الجزائر- (مطلع عليه بتاريخ 2022/10/10) - متوفر بالموقع: [./https://elmouhami.com](https://elmouhami.com)

منشورات لهيئات:

- ❖ قانون 10/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991م المتعلق بالأوقاف -الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 21 الصادرة بتاريخ 08 ماي 1991م.
- ❖ المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998م، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك - الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 90 الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1998م.
- ❖ قانون 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل والمتمم للقانون 91-10 - الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 29 الصادرة بتاريخ 23 ماي 2001.
- ❖ مرسوم تنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10 فبراير 2014م الذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 09 الصادرة بتاريخ 20 فبراير 2014م.
- ❖ المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المؤرخ في 20 أوت 2018 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية - الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 52 الصادرة بتاريخ 29 أوت 2018م.
- ❖ المرسوم التنفيذي رقم 179/21 المؤرخ في 3 ماي 2021، والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للأوقاف والزكاة وتحديد قانونه الأساسي الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 35 الصادرة بتاريخ 12 ماي 2021م.